

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이초희 소유물건(2025타경31124)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
장영규

감정평가서번호: 1025-0814-01



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.

남부감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
송지훈

송지훈



감정평가액		이억일천육백만원정 (₩216,000,000.-)				
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 장영규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이초희 (2025타경31124)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.14	2025.08.14	2025.08.18		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	216,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩216,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1	경상남도 사천시 동금동 [도로명주소] 경상남도 사천시 나무전길 83	321-5 미소 오션뷰	공동주택	철근콘크리트구조 슬래브지붕 20층							
				지1층	44.605						
				지1층	32.5045						
				1층	43.1445						
				1층	17.625						
				1층	9.28						
				1층	3.78						
				2층	276.204						
				2층	8.555						
				3층	276.204						
				4층 ~ 20층	각 206.424						
				"	321-5	대		1,441			
				철근콘크리트구조 3층 302호	105.1825	105.1825	216,000,000	공용면적 : 37.8578㎡			
				1. 소유권대지권	50.6613 1,441x----- 1,441	50.6613					
				[토지, 건물 토지 : 건물 :	배분내역] 43,200,000 172,800,000						
합 계				₩216,000,000.-							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 사천시 동금동에 소재하는 부동산(구분건물)으로서, 창원지방법원 진주지원에
서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법규
및 감정평가에 관한 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2025년 08월 14일임.

4. 실질조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사는 2025년 08월 14일에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상
황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

- 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부 지번에 ** 처리 하였으니 참고하시기 바람.
- 본건의 경우 2022년 신규 오피스텔을 매매하였으나 기준시점 현재 부동산 경기 및 지역특성에 따라 본건 오피스텔 및 인근 오피스텔 등의 가격자료("IV.토지 감정평가액 산출과정-1.가격자료" 참고)와 같이 가격수준이 형성되어 있는바 이러한 상황 등을 고려하여 평가하였으니 업무진행 시 참고하시기 바람.
- 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가하여 외부관찰, 집합건축물 대장 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 내부상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 입찰전 내부 이용상황 및 관리상태 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

(1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
제16조	「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

(2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.

- (2) 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 구분소유건물의 경우 비용성에 기반하여 가격이 형성되지 않으며, 국지적 시장에서 인근의 유사 부동산과 대체경쟁의 원리하에 가격수준이 형성되는 특성을 가지며, 객관성 있는 참고가격자료(실거래사례, 평가선례)의 경우 시장성에 기반한 가격자료인바 시장성을 반영한 비교방식 이외의 방식을 적용하는 것은 오히려 가격을 왜곡하는바 제12조에 제2항 단서에 따라 주된 방식을 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 일괄,구분,부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상 물건의 개요

1. 대상 물건의 개요

일련 번호	소재지 (사천시)	동/층/호	전유면적	공용면적	공급면적	대지권	사용승인일
1	동금동 321-5 미소오션뷰	-/3/302	105.1825	37.8578	143.0403	50.6613	2020-12-21

IV. 감정평가액 산출과정

1. 가격자료

기호	구분	소재지 (사천시)	전유면적	거래금액 /평가금액	전유단가 (원/㎡)	거래(평가)시점
						사용승인
①	매매	동금동 321-5 미소오션뷰 20*호	105.1825	216,611,261	2,059,385	2021-08-05
						2020-12-21
②	경매	벌리동 434-2 태산더밸리스빌 40*호	84.8952	168,900,000	1,989,512	2014-12-09
						2009-01-15

2. 사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국감정평가사협회 권장지수인 "아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 결정함.

시점수정치

아파트

지역 : 경상남도 사천시(21.08.05~25.08.14)

거래시점 : 2021.08.05, 2021년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.08.14, 2025년07월 지수를 적용 함

2021.08.05 매매 가격지수 (적용:2021년07월) : 100.4

2025.08.14 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.5

시점수정치 : $99.5/100.4 \approx 0.99104$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

5. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.01	층별 효용 등에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.010	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건 기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	2,059,385	1.00	0.99104	1.010	2,061,342	105.1825	216,817,105	216,000,000
합계		-	-	-	-	-	-	216,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/m ²)
1	제3층 제302호	105.1825	216,000,000	2,053,574
합 계			216,000,000	-

2. 결정의견

본건은 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 구분건물 감정평가요항표

위치 및 주위환경	본건은 경상남도 사천시 동금동 소재 통창공원 서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 연립주택 등이 혼재하는 지역임.
교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.
건물의 구조	1. 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층/지상20층 건물내 제302호로서 외벽 : 일부석재, 몰탈위 페인트 마감 등 창호 : 새시 창호.
이용상태	공부상 오피스텔임.
설비내역	위생설비 및 급·배수설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지임.
인접 도로상태 등	남동측으로 왕복4차선 도로에 접함.
토지이용계획 및 제한상태	기호1)-일반상업지역(2017-08-31)(일반상업지역), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
공부와의 차이	-
기타참고사항 (임대관계 및 기타)	-

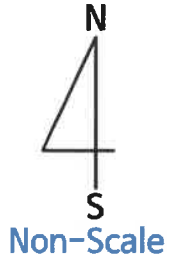
위 치 도



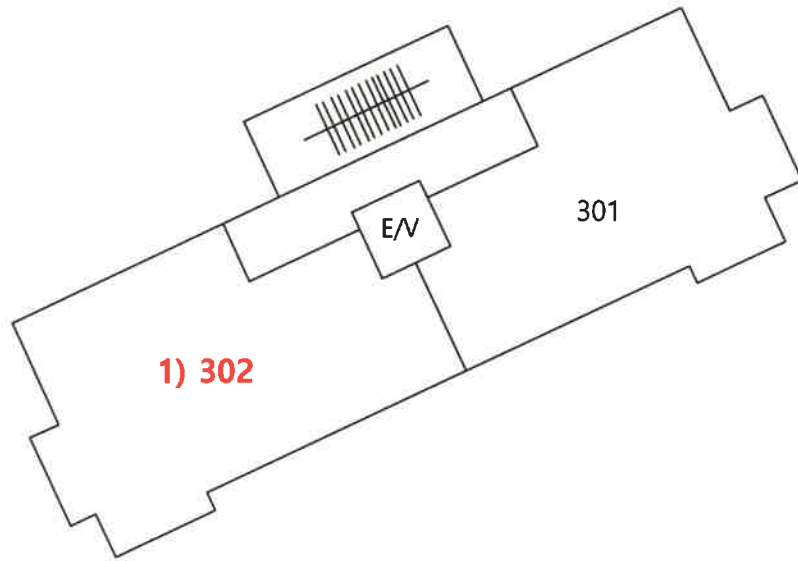
소재지 사천시 동금동 321-5번지
[미소오션뷰]



호 별 배 치 도



소재지 사천시 동금동 321-5번지
[미소오션뷰]



본 건
미소오션뷰
제-동 제3층 제302호(기호(1))

사 진 용 지



본건 전경



후면 및 주차장

사 진 용 지



엘레베이터 설비



본건 호 전경